LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : août 2010

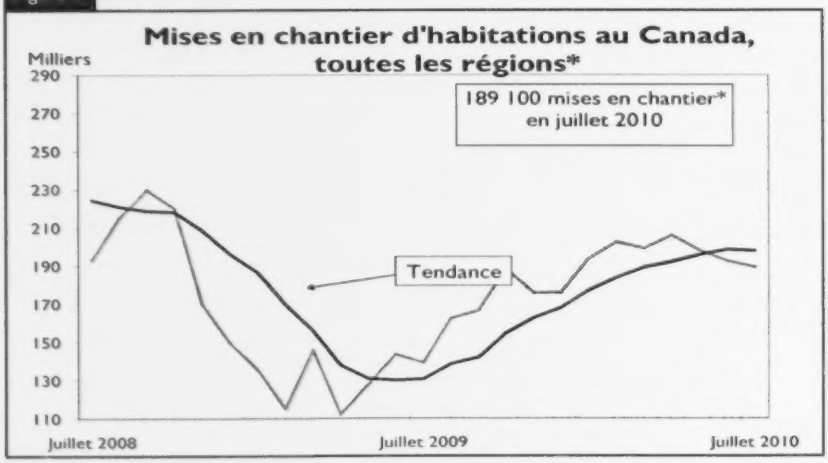
Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations ont continué à diminuer

Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations a régressé d'environ 1,7 % en juillet par rapport au mois précédent, passant ainsi de 192 300 à 189 100 (chiffres révisés). La baisse de l'activité s'explique surtout par le repli des mises en chantier de maisons individuelles dans les zones urbaines et par le recul enregistré en milieu rural.

Figure 1



Source: SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

[1]Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent communiqué (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an. La désaisonnalisation permet de supprimer l'effet des hauts et des bas saisonniers et de montrer l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est plus facile ainsi de comparer le rythme d'activité du mois en cours aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Aperçu du marché canadien

5 Statistiques sur les mises en chantier

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le segment des logements collectifs a en partie contré ce fléchissement. Après avoir vu l'année commencer en beauté en 2010, nous prévoyons que les mises en chantier d'habitations ralentiront au fil des mois et se chiffreront à quelque 184 900 à la fin de l'année.

En milieu urbain, l'activité s'est repliée dans le segment des maisons individuelles tandis qu'elle a augmenté dans celui des collectifs

En juillet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains s'est établi à 169 200, en hausse de 1,9 % en regard de son niveau correspondant de 2009. Il a augmenté de 13,3 % dans la catégorie des logements collectifs tandis qu'il a régressé de 11,4 % dans celle des habitations individuelles et s'est ainsi fixé à 101 300 et à 67 900, respectivement.

Le nombre de mises en chantier en milieu urbain a évolué à la baisse dans trois des cinq régions du pays

Toujours en juillet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains a diminué de 14,5 % en Colombie-Britannique, de 2,9 % en Ontario et de 0,3 % au Québec. En revanche, il est monté de 37,8 % dans l'Atlantique et de 14,5 % dans les Prairies.

On évalue à 19 900 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de juillet.

Le cumul des mises en chantier a augmenté d'une année sur l'autre

Durant les sept premiers mois de 2010, le cumul réel des mises en chantier en milieu urbain s'est accru de 49,5 % d'une année sur l'autre pour s'élever à 95 700. Il a progressé de 59,7 % dans la catégorie des maisons individuelles et de 41,6 % dans celle des collectifs, pour se fixer respectivement à 44 597 et à 50 473. Il a augmenté dans toutes les régions du pays, la plus forte hausse ayant été enregistrée en Colombie-Britannique.

La croissance du prix des habitations neuves s'est accélérée en juin

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a monté de 3,3 % en juin 2010 comparativement au mois correspondant de l'an dernier; il avait progressé de 2,9 % en mai.

En juin, l'IPLN a affiché des hausses dans 18 des 21 centres. Les plus marquées ont été observées à Regina (6,9 %), à Vancouver (6,5 %) et à St. John's (6,1 %). Deux centres ont accusé des baisses : Victoria (-3,5 %) et Charlottetown (-1,8 %). À Windsor, l'IPLN est demeuré stable.

Marché de la revente

Les ventes MLS®[1] ont diminué en juillet

Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® (Multiple Listing Service®) est descendu de 406 032, en juin, à 378 432, en juillet. Par rapport à juillet 2009, il a diminué de 24,9 %.

Le nombre de nouvelles inscriptions MLS® a fléchi en juillet

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® s'est replié, passant de 846 492, en juin, à 785 448, le mois suivant. Le nombre réel de nouvelles inscriptions est descendu de 8,2 % entre juillet 2009 et juillet 2010.

Les marchés sont équilibrés au pays

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[2] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent de faire une évaluation de la demande. Pour un cinquième mois de suite, le marché de

[1] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

l'habitation était équilibré, puisque le RVNI s'est établi à 48 % environ au Canada en juillet. Le prix MLS® moyen désaisonnalisé a légèrement diminué : il s'est fixé à 331 834 $, alors qu'il se situait à 332 492 $ en juin. Par comparaison avec son niveau de juillet 2009, le prix MLS® moyen pour l'ensemble du Canada s'est accru de 2,1 %.

Conjoncture économique

On a dénombré 9 300 emplois de moins en juillet; le taux de chômage a par conséquent monté de 0,1 point de pourcentage pour se situer à 8,0 %. Toutefois, exception faite du mois dernier, l'emploi n'a cessé de progresser depuis juillet 2009, à tel point que 393 700 postes ont été créés. La baisse de l'emploi à plein temps (-139,000) a neutralisé les gains enregistrés du côté du temps partiel (+129,700). En juillet, des diminutions ont été relevées dans les services d'enseignement et dans la finance, les assurances, l'immobilier et la location, tandis que des hausses ont été observées dans la fabrication et dans l'administration publique.

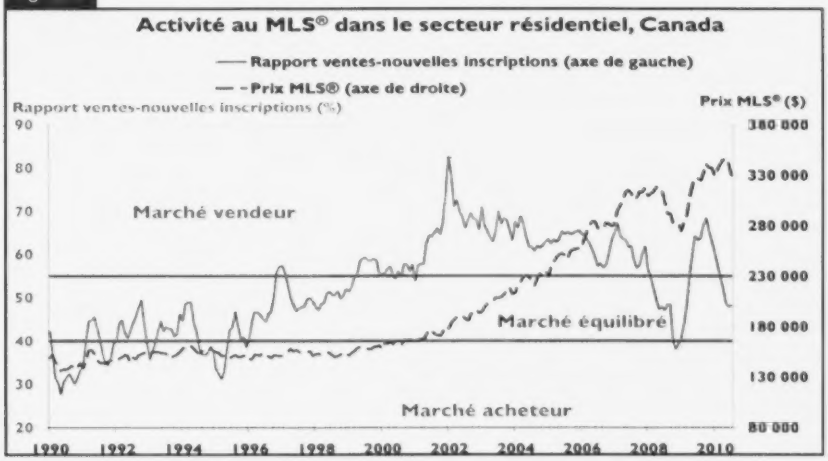
Selon Statistique Canada, les prix à la consommation ont augmenté de 1,8 % d'une année sur l'autre en juillet, après avoir progressé de 1,0 % le mois précédent. La hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC) est en partie attribuable aux modifications apportées aux impôts indirects en Nouvelle-Écosse, en Ontario et en Colombie-Britannique. En données désaisonnalisées, les prix à la consommation ont augmenté de 0,6 % au septième mois de l'année. L'IPC hors énergie s'est avancé de 1,3 % en juillet, après avoir monté de 0,9 % en juin.

Le 20 juillet, la Banque du Canada a majoré d'un quart de point le taux cible du financement à un jour pour le porter à 0,75 %. Elle a déclaré que la reprise économique est amorcée, mais qu'il faudra du temps. La Banque a en outre annoncé que l'inflation demeurait dans la fourchette cible (de 1 à 3 %). Elle a finalement précisé que le climat d'incertitude économique pourra jouer un rôle dans les mois à venir.

Le 22 juillet, la Banque du Canada a fait paraître son Rapport sur la politique monétaire. Elle y indique à nouveau que la reprise économique évolue comme il était prévu. Celle-ci est toutefois alimentée par les dépenses publiques et les

Figure 2

Activité au MLS® dans le secteur résidentiel, Canada



Les données sont désaisonnalisées et annualisées. Elles couvrent les principaux marchés du Canada
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®

[2] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

dépenses de consommation, ce qui pourra limiter la croissance dans les mois qui viennent. Selon la Banque, si l'emploi a effectivement augmenté jusqu'à maintenant, il est probable que sa progression sera limitée à plus long terme par l'incertitude économique. Elle ajoute que l'inflation est maîtrisée et que l'inflation mesurée par l'indice de référence devrait se situer à quelque 2 % cette année. Globalement, la Banque a revu à la baisse ses prévisions pour le Canada en regard de son précédent Rapport sur la politique monétaire. La croissance devrait se chiffrer à 3,5 % en 2010, à 2,9 % en 2011 et à 2,2 % en 2012. Enfin, la Banque indique que toute nouvelle réduction du degré de détente monétaire devra être évaluée en fonction de l'évolution économique à l'échelle nationale et internationale.■

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

Mises en chantier, en milliers de logements

	2009	T4:09	T1:10	T2:10	M5:10	M6:10	M7:10
Canada, toutes catégories et régions	**149,1**	**178,4**	**192,9**	**202,4**	**197,9**	**192,3**	**189,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-29,4	15,1	8,1	4,9	-3,8	-2,8	-1,7
Canada, toutes catégories, régions rurales	**18,7**	**21,6**	**23,1**	**26,3**	**27,9**	**26,3**	**19,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-21,0	20,0	6,9	13,9	17,2	-5,7	-24,3
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**130,4**	**156,8**	**169,8**	**176,1**	**170,0**	**166,0**	**169,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-30,4	14,5	8,3	3,7	-6,5	-2,4	1,9
Canada, log. individuels, régions urbaines	**60,5**	**79,0**	**86,3**	**81,4**	**76,4**	**76,6**	**67,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-18,7	25,0	9,2	-5,7	-18,2	0,3	-11,4
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**69,8**	**77,8**	**83,5**	**94,7**	**93,6**	**89,4**	**101,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-38,2	5,4	7,3	13,4	5,8	-4,5	13,3
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3,1**	**3,6**	**5,4**	**4,2**	**4,5**	**4,5**	**3,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,3	24,1	50,0	-22,2	-16,7	0,0	-26,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,2**	**0,5**	**1,0**	**1,5**	**1,0**	**0,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	23,2	50,0	-58,3	100,0	36,4	-33,3	-20,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**3,4**	**3,5**	**4,4**	**4,4**	**6,0**	**3,2**	**5,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,7	-22,2	25,7	0,0	53,8	-46,7	81,3
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,5**	**3,6**	**4,5**	**3,6**	**4,4**	**4,7**	**6,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-17,6	5,9	25,0	-20,0	-27,9	6,8	29,8
Québec, toutes catégories et régions	**43,4**	**46,8**	**52,5**	**54,9**	**50,1**	**54,5**	**52,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,4	0,6	12,2	4,6	-6,0	8,8	-2,9
Ontario, toutes catégories et régions	**50,4**	**60,2**	**59,7**	**64,9**	**66,3**	**56,1**	**53,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-32,9	23,1	-0,8	8,7	2,2	-15,4	-5,2
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,2**	**4,1**	**5,1**	**5,8**	**5,0**	**8,1**	**9,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-24,6	-18,0	24,4	13,7	-32,4	62,0	19,8
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,9**	**5,3**	**5,1**	**5,1**	**4,4**	**6,2**	**5,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-43,4	15,2	-3,8	0,0	-22,8	40,9	-14,5
Alberta, toutes catégories et régions	**20,3**	**28,8**	**28,5**	**32,0**	**29,7**	**27,0**	**29,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-30,4	33,3	-1,0	12,3	0,7	-9,1	8,1
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**16,1**	**21,3**	**27,2**	**26,5**	**26,0**	**27,0**	**22,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-53,2	26,8	27,7	-2,6	-8,5	3,8	-15,6

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2009	T4:09	T1:10	T2:10	M5:10	M6:10	M7:10
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**130,4**	**156,8**	**169,8**	**176,1**	**170,0**	**166,0**	**169,2**
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	**2,0**	**2,2**	**2,6**	**2,6**	**2,4**	**2,5**	**1,7**
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	**0,7**	**1,0**	**0,4**	**0,8**	**1,2**	**0,8**	**0,6**
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	**2,8**	**2,8**	**3,8**	**3,4**	**4,8**	**2,2**	**5,2**
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	**2,6**	**2,7**	**3,1**	**2,7**	**3,2**	**3,5**	**4,9**
Québec, toutes catégories, régions urbaines	**37,0**	**39,2**	**46,1**	**46,5**	**41,5**	**47,1**	**46,9**
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	**47,9**	**57,4**	**56,6**	**61,4**	**63,0**	**52,5**	**51,0**
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	**2,8**	**2,7**	**3,5**	**3,7**	**2,6**	**5,6**	**8,4**
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	**2,9**	**4,1**	**4,1**	**3,9**	**3,2**	**4,6**	**4,1**
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	**17,7**	**26,4**	**25,4**	**27,8**	**25,7**	**23,7**	**26,3**
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	**13,8**	**18,3**	**24,2**	**23,3**	**22,4**	**23,5**	**20,1**

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2009	T4:09	T1:10	T2:10	M5:10	M6:10	M7:10
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	**7,4**	**5,7**	**5,3**	**5,4**	**5,5**	**5,2**	**4,9**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-1,9	-32,8	-40,2	-36,3	-35,4	-34,4	-34,8
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	**12,3**	**12,9**	**13,5**	**13,4**	**12,9**	**13,9**	**13,9**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	29,4	22,1	19,9	11,7	8,1	11,8	8,2
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	**154,6**	**155,4**	**156,8**	**n.d.**	**158,0**	**158,2**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-2,3	-1,5	0,9	n.d.	2,9	3,3	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	**465,3**	**538,7**	**518,6**	**449,9**	**444,1**	**406,0**	**378,4**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	7,7	57,9	46,2	-2,3	-4,3	-18,3	-24,9
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $)**	**320,3**	**341,6**	**342,0**	**339,3**	**340,2**	**332,5**	**331,8**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,0	19,9	19,3	9,0	9,4	5,2	2,1
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	**4,02**	**3,67**	**3,60**	**3,70**	**3,70**	**3,60**	**3,50**
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	**5,63**	**5,64**	**5,58**	**6,04**	**5,99**	**5,89**	**5,79**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

63831_2010_M08